

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE
TRA

l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n.4 – C.F. 80112430584 – P. I.V.A. 0651067100, in persona del Segretario Generale Dott. Claudio Panella, ai sensi dell'art. 8 comma 4 dello Statuto dell'Ente ed in esecuzione del Decreto n.30 del 26/06/2019; ;

da una parte;

E

La Società con sede legale in Via n.
..... (.....) – C.F./P.IVA n.rappresentata dal Sig./Dott.
....., nato a (.....) il, C.F.
.....in qualità di

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE è proprietario di una porzione immobiliare sita in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4, al piano terra della pal. Toti, già adibita ad esercizio pubblico di bar ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla Partita n. 62417, foglio 843, mappale 146, superficie di mq. 87,00 con rendita complessiva di € 233.384,30;

- il locale è rientrato nella disponibilità dell'Istituto a seguito della ripresa in possesso dei locali in data 30.10.2018 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo;

- stante la disponibilità dei locali, per consentire la riapertura dell'esercizio commerciale del bar, anche per migliorare la qualità dei servizi offerti in favore degli anziani ospiti e degli utenti del Comprensorio Istituzionale, con decreto n.30 del 26/09/2019 è stata indetta una procedura di gara mediante pubblico incanto per la concessione in locazione di tale unità immobiliare, con aggiudicazione all'offerta più alta, tra quelle pervenute, sulla base del prezzo a base d'asta di € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge;

-gli atti di gara hanno stabilito una durata contrattuale locativa di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

- con decreto n. ... del 2019, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata aggiudicataria la Società avendo proposto, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € (euro/.....) annui ovvero €(euro/.....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1) – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) – Oggetto della locazione

L'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato "Locatore", nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Società, che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", la porzione immobiliare sita in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4, al piano terra della pal. Toti di circa mq. 87,00, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla Partita n. 62417, foglio 843, mappale 146, rendita complessiva di € 233.384,30, come da allegata planimetria che forma parte integrante del presente contratto (All. A). Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, delle superfici immobiliari oggetto del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno e contestuale immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare locata formalizzata con apposito verbale di consegna sottoscritto tra le parti e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto. Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto le superfici immobiliari dovranno essere restituite nello stato in cui sono state ricevute, tranne il normale deperimento d'uso. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare l'unità immobiliare decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempienza dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale omnicomprensiva di importo pari a 2 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per ogni mese solare di ritardo nel rilascio dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 4) – Canone della locazione

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (euro/00) annui, pari ad €(euro/00) mensili.

Art. 5) – Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

Art. 6) – Modalità e termini di pagamento del canone

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione delle superfici immobiliari, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza, obbliga il Conduttore a corrispondere la rata

del canone per l'intero mese. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi legali. Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento. In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone, e di eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente. La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. quando il Locatore dichiara all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 7) – Ritardato o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 6, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 17.

Art. 8) – Destinazione d'uso

Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività commerciale di bar, con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico. A tal proposito le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare. È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza di esercizio di attività di bar per l'intera durata locativa: il mancato ottenimento della licenza di esercizio non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'unità immobiliare all'uso previsto nel Contratto. Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il possesso ed il mantenimento durante il periodo locativo delle necessarie autorizzazioni. Il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di polizia e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nei locali. Il Conduttore si impegna ad attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, VV.FF. ecc.) in relazione all'attività svolta. Il Conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il Locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Art. 9) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locate, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale

produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

In espressa deroga alle norme del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392 sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nell'unità immobiliare nel corso del periodo locativo.

Art. 11) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta le superfici immobiliari senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, impegnandosi a provvedere a propria cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese, agli adeguamenti degli impianti secondo le prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo locativo. Il Conduttore si impegna ad acquisire a propria cura e spese, qualora necessari per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le autorizzazioni da parte degli organi statali, regionali e comunali competenti. Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore. Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione conservativa, adeguamenti distributivi e/o adeguamenti tecnici e/o tecnologici eseguiti nel corso del rapporto contrattuale. Tutti gli interventi di cui sopra saranno realizzati interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati. Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio. In caso di migliorie e/o di trasformazioni eseguite senza le predette autorizzazioni, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni. Fatta eccezione per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica alle superfici immobiliari locate senza il preventivo consenso del Locatore. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche allo stato della porzione immobiliare, comunque non strutturali, dovrà presentare al Locatore almeno 60 giorni prima di iniziare qualsivoglia lavoro, apposita istanza corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, compresi quindi i progetti esecutivi. Il Locatore dovrà rilasciare al Conduttore l'autorizzazione scritta all'esecuzione dei lavori. La eventuale mancata concessione di tale autorizzazione da parte del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.

Art. 12) – Oneri accessori

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri accessori riguardanti i servizi di energia elettrica, gas e telefonici ecc., per i quali dovranno essere richieste ed attivate utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Saranno altresì quantificati periodicamente i rimborsi dovuti al Locatore per l'uso delle utenze di riscaldamento ed acqua fredda. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri, tutti nessuno escluso, concernenti le Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore dell'unità immobiliare.

Art. 13) – Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a farsi pubblicità, previa richiesta e formale autorizzazione del Locatore, mediante apposizione all'esterno delle superfici immobiliari per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.. Il Conduttore si obbliga a provvedere al disbrigo delle formalità burocratiche necessarie all'esecuzione degli interventi sopra menzionati ed a trasmettere al Locatore, qualora necessaria, la documentazione autorizzativa acquisita dagli Uffici preposti tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. La presente clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. in caso di mancato adempimento ovvero in caso di adempimento tardivo rispetto ai termini sopra indicati.

Art. 14) – Migliorie - addizioni

Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e riconsegnarle, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libere da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali migliorie e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore. Il Conduttore inoltre si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

Art. 15) – Prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata.

Art. 16) – Responsabilità - Assicurazioni

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare in uso. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare da quelli causati da difetto di allacciamento degli impianti o dall'uso degli stessi;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore, entro il 2019, copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle superfici immobiliari locate, impegnandosi a trasmettere annualmente copia delle quietanze dei premi assicurativi dovuti. Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che

possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

Art. 17) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso delle superfici oggetto del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari alla metà del valore del canone locativo annuo stabilito al precedente art. 4. La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, in caso di inadempimento il Locatore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale.

Tale fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna dell'unità immobiliare attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione di tale fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto, ovvero il ritardo nella consegna della stessa a seguito di formale sollecito, ovvero la sua mancata reintegrazione a seguito parziale o totale escussione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

Art. 18) – Allestimento locali

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Locatore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

A tal proposito le Parti prendono atto che il Locatore concede l'uso degli arredi ed attrezzature di cui all'inventario allegato al verbale di consegna immobiliare sottoscritto tra le parti.

Art. 19) – Ulteriori pattuizioni

Il Locatore autorizza il Conduttore, qualora ne facesse formale richiesta, ad occupare spazi esterni alle aree concesse in locazione per allocarvi tavolini, ombrelloni e sedie da bar; tali spazi sono compresi nell'area pedonale interna al giardino immediatamente antistante i locali oggetto del presente contratto. I tavolini, gli ombrelloni e le sedie dovranno comunque obbligatoriamente essere rimossi ogni giorno alla chiusura dell'attività commerciale. Il Conduttore, con la stipula del presente atto si obbliga inoltre a rispettare il seguente orario di apertura minimo dell'esercizio commerciale: dal 01 ottobre al 30 aprile dalle ore 07,00 alle ore 18,00 – dal 01 maggio al 30 settembre dalle ore 07,00 alle ore 19,00. Dette fasce orarie potranno essere modificate in diminuzione, nel corso del rapporto locativo, soltanto previo accordo scritto delle parti. Il Conduttore ha facoltà di osservare un turno di riposo settimanale la domenica ed un periodo di chiusura annuale per ferie estive di quindici giorni consecutivi, previa comunicazione formale al Locatore.

Art. 20) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività ed usi per le quali è stata locata la porzione immobiliare. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno

espesso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 21) – Clausole contrattuali

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione soltanto di una delle dette condizioni, dà diritto al Locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

Art. 22) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. La registrazione del presente atto sarà effettuata a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 23) – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede in – Via - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 24) – Controversie

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – per la quale fosse obbligatorio il previo esperimento di un tentativo di mediazione ai sensi del d. lgs. 28/2010 s.m.i. o di altra disposizione vigente ed applicabile, sarà preliminarmente sottoposta a mediazione davanti ad un Organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della Giustizia ed iscritto nel relativo registro, che dovrà avere sede a Roma. Le Parti convengono che la controversia sarà deferita all'Autorità Giudiziaria Ordinaria e devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma, qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, ovvero il tentativo di mediazione non debba essere obbligatoriamente esperito.

Art. 25) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003 e ss.mm.ii., le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici, da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del Trattamento.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° ... fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.
Roma, lì

Per la Società
(Dott.)

Per l'Istituto Romano San Michele
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Claudio Panella)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Canone della locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento del canone; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria e straordinaria; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Pubblicità; Art. 14) Migliorie - Addizioni; Art. 15) Prelazione; Art. 16) Responsabilità - Assicurazioni; Art. 17) Garanzia; Art. 18) Allestimento locali; Art. 19) Ulteriori pattuizioni; Art. 20) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 21) Clausole contrattuali; Art. 22) Registrazione contratto; Art. 23) Elezione domicilio; Art. 24) Controversie.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Soc. ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE